

46/103

Gemeinde Deitingen

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan „Dorfzentrum Deitingen“

Sonderbauvorschriften

vom 11. September 2010

Öffentliche Auflage

vom 23. März 2009 bis 21. April 2009

Beschlossen vom Gemeinderat

am 11. September 2010



Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signatures]

Genehmigt vom Regierungsrat

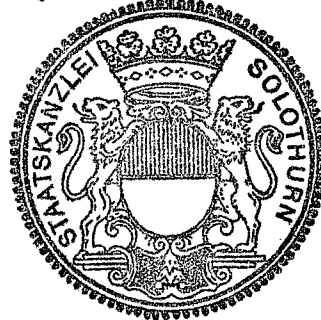
mit RRB Nr. **1771**

vom

28.9.2010

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]



I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zielsetzung

Der Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen setzt das Siegerprojekt „SEED“ des Wettbewerbs „Dorfzentrum Deitingen“ um. Er verfolgt folgende Ziele:

- Entwicklung eines neuen Dorfzentrums an prominenter Lage.
- Schaffung eines attraktiven Zentrumsbereichs von Deitingen mit einem klaren und modernen Akzent und zeitgemässer Funktionalität entlang der Hauptverkehrsachsen.
- Erhaltung der attraktiven Raumfolgen der Hauptverkehrsachsen und Gestaltung attraktiver Aussenräume.
- Zweckmässige Erschliessung für den Fussgänger- und Radverkehr, den motorisierten Individual- als auch den Anlieferungsverkehr.
- Zeitgemässe Einordnung ins historische Orts- und Strassenbild.
- Parkplätze, die durch das Dorfzentrum ausgelöst werden, sind weitestgehend in einer Tiefgarage vorzusehen.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich; blau punktierte Linie).

² Für Neubauten im Gestaltungsbereich 2. Etappe ist zu gegebener Zeit ein präzisierender Gestaltungsplan erforderlich. Bis zu einer allfälligen Überbauung kann das Areal als Parkanlage, Grünfläche und für Abstellplätze genutzt werden.

³ Soweit die Sonderbauvorschriften nicht davon abweichen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Deitingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Bestandteile / Grundlagen

¹ Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften.

² Als Grundlagen mit orientierendem Charakter dienen der Raumplanungsbericht und das überarbeitete Wettbewerbsprojekt (Modell).

³ Der Teilzonenplan Dorfzentrum bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen.

II. Bauvorschriften

§ 4 Bestehendes Gemeindehaus

Das Gemeindehaus auf GB Deitingen Nr. 406 ist ein geschütztes Kulturobjekt.

§ 5 Nutzung

¹ Die Grundnutzung entspricht der „Kernzone Dorfzentrum“ (KDZ).

² Im Erdgeschoss sind Gewerbe und Dienstleistungen und im 1. Obergeschoss zusätzlich Wohnen zulässig.

³ Im 2. bis 3. Obergeschoss sind nur Wohnnutzungen zugelassen.

§ 6 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogenen Parzellen sind die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 22 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

² Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs dürfen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung und des Arbeitsinspektorats.

³ Unterirdische Bauten können gemäss § 22 KBV bis an die Grenze gebaut werden.

§ 7 Baumasse der Baubereiche

¹ Baubereiche Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 2 KBV)

- Baubereich 2 Geschosse $h_{\max} = 8.50\text{m}$
- Baubereich 4 Geschosse $h_{\max} = 13.50\text{m}$
- Baubereich Einfahrt Tiefgarage offene Rampe

² Technische Aufbauten sind auf das Minimum zu beschränken. Technische Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Kamine, Liftschächte, Hausinstallationen, Sonnenkollektoren) dürfen die maximalen Höhen der Baubereiche bis 1.80m überschreiten. Der Abstand zur Fassade hat mindestens das Mass ihrer Höhe zu betragen.

³ Unterirdisch ist nur ein Geschoss zulässig.

§ 8 Gestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung und der architektonische Ausdruck der Gebäude haben in Volumetrie, Gestaltung und Formgebung der städtebaulichen Lage Rechnung zu tragen sowie eine hohe Qualität aufzuweisen.

² Alle allgemein zugänglichen Bauten und Anlagen sind behindertengerecht auszuführen.

§ 9 Dachgestaltung

¹ Neubauten sind mit Flachdächern zu erstellen. Attikageschosse sind nicht zugelassen.

² Soweit die Dächer nicht als Dachgarten oder -terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen.

³ Möblierungen auf Flachdächern sind so zu platzieren, dass sie vom Strassenraum her nicht wahrgenommen werden.

§ 10 Lärm

¹ Die Kantonsstrassen sind Lärm vorbelastet. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

² Wo bauliche und organisatorische Massnahmen die Einhaltung der IGW nicht ermöglichen oder aus gestalterischen oder städtebaulichen Gründen keine entsprechenden Massnahmen erwünscht sind, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.

§ 11 Grundwasser

Für den Bau unter dem höchsten Grundwasserspiegel sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesuch zuhanden des Amtes für Umwelt für eine wasserbauliche Bewilligung mit allen notwendigen Beilagen (z.B. hydrologisches Gutachten) einzureichen.

§ 12 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige Nebenbauten bis maximal 20m² Grundfläche sowie Anlagen zulässig.

§ 13 Entsorgung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept einzureichen.

III. Umgebung

§ 14 Dorfplatz

¹ Der Dorfplatz ist als attraktiver Aufenthaltsbereich und Begegnungsplatz zu gestalten und vom Verkehr frei zu halten. Güterumschlag ist erlaubt.

² Die Gestaltung und Möblierung des Dorfplatzes ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

§ 15 Verkehrsflächen

¹ Die Baubereiche der Verkehrsfläche entlang der Bahnhof- und Wangenstrasse sind so zu realisieren, dass sie als Teil der öffentlichen Räume wahrgenommen werden.

² Die Verkehrsflächen mit befestigtem Belag für den Langsamverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.

§ 16 Grünflächen

¹ Der Umfang der Grünflächen ergibt sich aus der Darstellung im Gestaltungsplan. Fuss- und Velowege sind innerhalb der Grünflächen erlaubt.

² Die Standorte der im Gestaltungsplan eingezeichneten, projektierten Bäume haben orientierenden Charakter.

§ 17 Umgebungsplan

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebung festzulegen.

IV. Erschliessung und Parkierung

§ 18 Ein- und Ausfahrten auf Kantonsstrasse

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt über den Chäsiweg.

² Die Ein- und Ausfahrten der beiden oberirdischen Parkplätze auf die Kantonsstrassen sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn im Detail abzuklären und festzulegen (Richtlinien R 2.08 „Sichtverhältnisse bei Einmündungen und Zufahrten“).

³ Eine direkte Ein- und Ausfahrt der Parkplätze entlang der Bahnhofstrasse ist nicht zulässig.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind entlang der Bahnhof- und der Wangenstrasse öffentliche Fusswegrechte zu Gunsten des Kantons rechtlich sicherzustellen. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch vor Baubeginn eintragen zu lassen.

§ 19 Parkierung

¹ Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze (ca. 70 PP) ist im Baubewilligungsverfahren definitiv festzulegen. Massgebend für die Berechnung ist die SNV-Norm 640 281.

² An zentraler Lage sind genügend Veloabstellplätze gemäss Norm SN 640 065 vorzusehen. Die Festlegung von Anzahl und Lage erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

VI. Abweichungen

§ 20 Abweichungen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans und damit die Umsetzung des Siegerprojekts „SEED“ erfüllt werden sowie öffentliche oder schützenswerte private Interessen gewahrt bleiben.

VII. Inkrafttreten und Genehmigung

§ 21 Inkrafttreten, Genehmigung

Der vorliegende Gestaltungsplan „Dorfzentrum Deitingen“ mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.